

SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块

拍卖交易竞买文件

沈北土拍字[2025]1 号

沈阳市自然资源局沈北分局

2025 年 7 月 11 日



目 录

一、拍卖交易公告

二、 拍卖交易须知 、交易地块说明

三、 申请书

四、 拍卖规则

五、拍卖交易成交确认书（样本）

六、土地交付时间及标准

七、地块规划条件

八、宗地图

九、新申办预售许可项目的商品住房价格指导规则

土地拍卖公告 沈土拍[2025]1号

时间: 2025-07-11 来源: 市自然资源局土储中心 文字大小: 大 中 小 打印: 打印

经沈阳市人民政府批准,沈阳市自然资源局(沈阳市土地储备中心承办)组织拍卖宗地编号SYTJ202508005号蒲田路北-3等2宗地块,现将有关事项公告如下:

一、本次国有建设用地使用权拍卖会定于2025年7月31日(星期四)上午10时整在沈阳市土地交易市场公开进行。

二、中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织,除法律、法规另有规定外,均可申请参加此次土地拍卖活动。

参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质。同一企业及其控股(参股)的各个公司,不得参加同一宗地的竞买。

三、竞买人需持有效身份证明文件、法定代表人(负责人)身份证明书、法定代表人(负责人)身份证及复印件、法定代表人(负责人)委托书、委托代理人身份证及复印件、董事会/股东会决定(或上级主管部门批准文件)、公司章程(加盖注册地工商管理部门查档专用章)、挡光补偿承诺书、竞买保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构出具的资信证明等相关资料办理报名手续。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件,应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务(香港)有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人(公司、企业、组织)身份证明及其他相关文件,应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

以上文件以外文文字书写的,必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

四、意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查并将竞买保证金支付到指定账户的截止时间为2025年7月30日14时整。若以外币支付,实际到账数额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率(中间价)计算后的数额为准。

五、参与竞买城市房地产用地的竞买人缴纳的购地资金(包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款,下同)来源均为自有资金,其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等,购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金,不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,不得使用其控制的非房地产企业融资等。

竞买人提交竞买申请时，除提供竞买人资信良好的资信证明外，还应说明购地资金来源、提供相应证明并作出书面承诺。同时，竞买人缴纳购地资金须从其自有账户中汇出。自然资源部门会同金融管理等相关部门委托会计师事务所开展购地资金审查，经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

六、本次土地拍卖出让采用有底价增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人。

七、竞得人需在拍卖交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

八、有意向参与地块竞拍的竞买人于2025年7月14日后到沈阳市自然资源局网站(zrzyj.shenyang.gov.cn)自行下载《竞买文件》等相关材料。

SYTJ202508005号蒲田路北-3、SYTJ202508008号蒲田路北-9：沈阳市自然资源局沈北分局（地址：沈阳辉山农业高新区明珠路1号） 联系人：颜虹 电话：（024）88042330

九、拍卖事项如有变更及补充，以沈阳市自然资源局的补充公告、通知为准。

十、地块基本情况、规划条件等详见沈阳市自然资源局网站(zrzyj.shenyang.gov.cn)和中国土地市场网(www.landchina.com)。

交易地址：沈阳市沈河区大西路187号金厦广场六楼

沈阳市自然资源局

2025年7月11日

 沈土拍(2025)1号拍卖地块情况说明表.xls

返回列表

友情链接：

-----中央政府 and 国务院部门-----

-----省政府部门-----

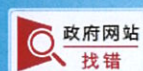
-----市政府部门-----

主办：沈阳市自然资源局 技术支持单位：沈阳市大数据管理中心（沈阳市信息中心、沈阳市信用中心）
地址：沈阳市和平区南四经街149号 邮编：110003 辽ICP备13009550号-3 政务公开电话：024-83860427
网站标识码：2101000022 辽公网安备：21010202000493 网站地图 网站维护电话：024-23291388
建议使用Microsoft Internet Explorer并以1366*768或更高分辨率浏览

投诉举报电话：83860427

 中央网信办(国家网信办)
违法和不良信息举报中心

 辽宁省互联网违法和不良信息举报中心



沈土拍[2025]1号拍卖地块情况说明表

序号	宗地编号	地块名称	四至范围	土地座落	土地面积 (平方米)	用地性质	容积率	商业比例	建筑限高	出让年限	起拍价格 (元/建筑面积平方米)	竞买保证金	备注
1	SYTJ2025 08005	蒲田路北-3	东至：毓秀街西侧道路红线 南至：蒲田路北侧规划绿线 西至：天宝街东侧规划绿线 北至：蒲欢路南侧道路红线	沈北新区	48588	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1)	不大于 1.5 大于 1.0	不大于 5%	不大于 60米	居住70年 商业40年	2000	3000万元人民币或等值外币	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 具体要求详见《竞买文件》。
2	SYTJ2025 08008	蒲田路北-9	东至：毓秀街西侧道路红线 南至：蒲欢路北侧道路红线 西至：天宝街东侧规划绿线 北至：蒲民路南侧道路红线	沈北新区	39982	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1)	不大于 1.5 大于 1.0	不大于 5%	不大于 60米	居住70年 商业40年	2000	2400万元人民币或等值外币	1. 该地块出让面积以实测为准；2. 具体要求详见《竞买文件》。

注：关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2021]26号）。

竞买须知

根据中华人民共和国国土资源部令（第 39 号）《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》等有关规定，经沈阳市人民政府批准，沈阳市自然资源局（沈阳市土地储备中心承办）组织地块拍卖活动。

一、地块出让范围

出让土地的所有权属于中华人民共和国，根据法律的授权本次出让的是国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

二、竞买保证金缴纳规定

（一）有意向参与竞买的竞买人，应于 2025 年 7 月 30 日 14 时前将竞买保证金支付到沈阳市自然资源局沈北分局的指定账户。

若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

（二）竞得人的竞买保证金将抵作成交价款，不再退还。未竞得的竞买人的竞买保证金将在交易活动结束后 5 个工作日内无息退还。

（三）向指定账号汇入土地竞买保证金的法人、“资信证明”文件中被证明的法人、报名参与竞买的法人须为同一法人。

（四）参与竞买的法人汇款账号与该法人提供的“资信证明”文件中的账号必须一致。

三、参与城市商品住宅用地竞买的竞买人缴纳的购地资金（包括土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款，下同）来源均为自有资金，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用其控制的非房地产企业融资等。

竞买人提交竞买申请时，除提供竞买人资信良好的资信证明外，还应说明购地资金来源、提供相应证明并作出书面承诺。同时，竞买人缴纳购地资金须从其自有账户中汇出。自然资源部门会同金融管理等相关部门委托会计师事务所开展购地资金审查。

四、竞买资格确认

参与城市商品住宅用地竞买的企业须具有房地产开发资质。同一企业及其控股（参股）的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。

竞买人应于资审合格且竞买保证金按时足额到达指定账户后，到沈阳市土地储备中心现场，确认竞买资格，申请时间为拍卖交易期 9 时至 17 时。

五、设定供地状况

拍卖交易地块的供地状况设定为净地。

六、成交价格构成

竞得价为地块的净地成交价格。

七、付款方式及相关事项

若付款方式约定为分期付款，竞得人需承担分期付款期间的利息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款利率计。

竞买文件规定成交价币种为人民币，竞得人若以外币支付，应征得沈阳市自然资源局沈北分局同意，并在交易前与沈阳市自然资源局沈北分局及开户银行签订《外国投资者竞标土地使用权外汇保证金托管及结算协议》。对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局沈北分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清成交价款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。竞得人应在拍卖成交确

认书规定的时限内自行前往相关部门办理的外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

八、相关要求

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2021]26号）。

九、竞得人成立新公司的有关要求

境外或外地竞得人竞得土地后，拟成立新公司进行开发的，需在成交之日起三个月内成立新公司，并在竞买申请书中明确新公司的出资构成（原地块竞得人在新公司中的出资或持有股份不低于新公司注册资本的51%）。若竞得人在竞买申请书中未提出变更申请或新公司成立后出资构成与竞买申请书不符或新公司成立时间超出上述规定时间的，不予办理竞得人名称变更手续。

十、竞买资格审查材料

- （一）境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；
- （二）法定代表人（负责人）证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；
- （三）法定代表人（负责人）委托书；
- （四）委托代理人身份证及复印件；
- （五）营业执照副本原件及复印件、房地产开发资质证书；
- （六）董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；
- （七）公司章程（加盖注册地工商管理部门查档专用章）；
- （八）竞买人说明购地资金来源为自有资金且合法的承诺书原件；
- （九）商业金融机构出具的资信证明；
- （十）挡光补偿承诺书；

(十一) 其它需要提交的资料。

香港地区竞买人按照上述规定提交的有关文件，应按规定经中华人民共和国司法部认可的香港的中国委托公证人出具证明并由中国法律服务（香港）有限公司审核签章转递并附以附件确认本。

澳门、台湾地区比照香港地区执行。

境外竞买人按照上述规定提交的有关竞买人（公司、企业、组织）身份证明及其他相关文件，应由所在国公证机关予以证明并经中华人民共和国驻该国使领馆认证。

以上文件以外文文字书写的，必须附有中文译本。所有文件以中文为准。

十一、拍卖交易程序

- (一) 竞买人提交资格审查材料及《竞买申请书》；
- (二) 竞买人交纳竞买保证金；
- (三) 对符合资格的竞买人发给竞买标志牌，确认取得竞买资格；
- (四) 进行公开拍卖；
- (五) 签署《拍卖成交确认书》；
- (六) 凭《拍卖成交确认书》等相关资料缴纳成交价款，并履行审批手续。

十二、有下列情形之一的，竞买人的申请无效：

- (一) 未按规定交纳竞买保证金的；
- (二) 竞买保证金未按规定时间到账的；
- (三) 竞买人不具备资格的；
- (四) 在报名截止时间后提交竞买申请书的；
- (五) 资格审查材料不齐全或不符合规定的；
- (六) 资格审查材料及竞买申请及附件字迹不清，无法辨认的

十三、有下列情形之一的，沈阳市土地储备中心有权终止拍卖交易活

动，对因此而受影响的竞买人不承担任何责任，也没有义务向受影响的竞买人解释采取这一行动的理由：

- （一）竞买人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；
- （二）拍卖工作人员私下接触竞买人，足以影响拍卖交易公正性的；
- （三）取得竞买资格的竞买人不足 2 人的；
- （四）应当终止拍卖交易活动的其他情形。

十四、拍卖交易注意事项

（一）本次土地拍卖出让采用有底价增价拍卖方式，按照价高者得原则确定竞得人。拍卖交易起始价与拍卖交易底价由沈阳市土地招标拍卖挂牌价格评审委员会（简称“价审委”）确定。达不到底价时拍卖不能成交。

（二）本次拍卖起拍价为楼面地价。成交总价为成交楼面单价与容积率上限及土地面积的乘积。

（三）拍卖时由拍卖主持人宣布起拍价及增价幅度，然后由竞买人举牌应价，按规定的增价幅度进行竞价。竞买人一经应价不得撤回。拍卖主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价，且该价格不低于底价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交，拍卖主持人宣布最高应价者为竞得人。最高应价低于底价的，拍卖主持人宣布拍卖终止。

（四）确定竞得人后，竞得人须与沈阳市自然资源局沈北分局当场签订《拍卖成交确认书》。

（五）本次拍卖标的的起拍价及增价幅度以拍卖主持人当场公布的数额为准。拍卖主持人有权根据拍卖人竞价情况调整拍卖增价幅度。

十五、签订《国有建设用地使用权出让合同》

竞得人需在交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

竞买人除提交竞买申请外，还要同时准备签订土地出让合同的申请材料，具体包括：

- 1、《沈阳市工程建设项目立项用地规划许可阶段审批申请表》;
- 2、《法人委托书》;
- 3、营业执照;
- 4、组织机构代码证;
- 5、法人身份证及委托人身份证复印件;

竞买人须将上述材料和企业公章、法人名章（自然人参与竞买的，携带个人名章）带到交易现场。签订《拍卖成交确认书》后，竞得人须对《国有建设用地使用权出让合同》中的成交信息及相关条款进行确认、并签字、盖章。待《国有建设用地使用权出让合同》履行规定审批程序后，用地单位委托代理人在成交之日起 10 个工作日后携带身份证到沈阳市自然资源局沈北分局合同签订部门领取。

注本条款由合同签订部门负责解释。

十六、竞买人因参与拍卖交易而发生的一切费用，不论是否竞得均由竞买人自行承担。

十七、违约责任

竞得人不能按本拍卖成交确认书约定支付土地成交价款（分期付款期间的利息）的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1%向沈阳市自然资源局沈北分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款（分期付款期间的利息）的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除地块拍卖成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

购地资金经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

十八、竞买人必须认真阅读拍卖交易竞买文件，要全面、准确地理解其内容，并按竞买文件的要求填写《申请书》，如有疑问可在拍卖交易截止日之前书面或口头方式向沈阳市自然资源局沈北分局咨询。竞买人应现场

踏勘拍卖交易出让的地块，对土地现状有异议的应在申请竞买前提出。申请一经受理确认后，即视为竞买人对拍卖交易文件、地块现状、规划情况及土地交付时间及标准无异议并全部接受，并对有关承诺承担经济法律责任。

十九、在拍卖交易报名截止日前，如标的物基本情况有变化，沈阳市自然资源局将通过报纸或其他形式提前告知。具体事宜以沈阳市自然资源局的补充公告或通知内容为准。

二十、参加竞买的人员应遵守土地交易市场的纪律，服从管理人员的管理。

二十一、本须知由沈阳市自然资源局沈北分局负责解释。其他未尽事宜，按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

资金审查相关事宜咨询电话（024）22973766

SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块交易说明

一、拍卖交易地块基本概况

详见《沈土拍[2025]1 号拍卖地块情况说明表》。

二、交易时间和地点

拍卖交易时间：

2025 年 7 月 31 日（星期四）上午 10 时整

拍卖交易地点：

沈阳市土地交易市场

三、拍卖交易竞买文件取得

有意向参与地块竞拍的竞买人于 2025 年 7 月 14 日后到沈阳市自然资源局网站（zrzyj.shenyang.gov.cn）自行下载《竞买文件》等相关材料。

四、拍卖交易报名截止时间

意向竞买人提交竞买申请、办理资格审查截止时间为 2025 年 7 月 30 日 14 时整。逾期报名或申请的，沈阳市自然资源局沈北分局不予受理。本次竞买只接受现场报名，并提交《竞买申请书》及相关材料。

五、竞买保证金缴纳规定

有意向参与竞买的竞买人，应于 2025 年 7 月 30 日 14 时前将竞买保证金 3000 万元人民币或等值外币支付到沈阳市自然资源局沈北分局指定账户。若以外币支付，实际到账金额按照外币到达指定账户日人民币与所支付外币的兑换比率（中间价）计算后的金额为准。

六、付款方式及相关事项

该宗地拟采取分期付款方式。在成交一个月内（不含成交当日）（2025 年 8 月 31 日）支付首付款，即成交总价的 50%，余款及分期付款期间的利息在地块成交一年内（2026 年 7 月 31 日）全部付清。若分期付款，竞得人需承担分期付款期间的利息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款利率计。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

七、土地交付

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后 3 个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延，具体详见《蒲田路北 3 地块土地交付条件》。

八、相关要求

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2021]26 号）。

九、地块交易方式

宗地编号 SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块采用有底价增价方式，按照价高者得原则确定竞得人。主持人有权根据现场情况调整增价幅度。竞买人举牌应价可以跳叫，但跳叫的幅度须是规定幅度的整数倍，否则无效。竞买人以举牌方式应价，一经应价即视为认可当前报价，且对报出的应价无异议。

当主持人连续三次报出同一价格而无人继续举牌应价，且该应价不低于地块底价时，主持人落槌表示成交，主持人宣布最高应价者为竞得人。

以上说明与竞买文件中有冲突之处的，以本说明为准。

竞买申请书

沈阳市自然资源局沈北分局：

经认真阅读贵中心的《拍卖交易须知》等竞买文件，并经过现场实地勘察宗地编号 SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块。我方愿意遵守竞买文件中的规定，对《拍卖成交确认书》及拍卖地块现状无异议，我方对拍卖地块的规划条件已充分了解并确认能够按照公告的规划条件实施建设，特申请竞买此地块。

我方愿意按《拍卖交易竞买文件》的规定将竞买保证金叁仟万元整汇入指定的账号。

我方参加本次土拍卖交易，一经报价即视为认可当前报价。

若能竞得，我方保证按《拍卖交易须知》等竞买文件的规定履行全部义务，并承诺：在竞得后当场与沈阳市自然资源局沈北分局签署《拍卖成交确认书》，如竞得土地后，拟成立新公司进行开发建设（是/否），则保证在成交之日起三个月内成立新公司，新公司的出资构成为

，并保证按规定的付款方式如期支付成交价款及分期付款期间的利息，按规定与沈阳市自然资源局沈北分局签订《国有建设用地使用权出让合同》，保证不提供虚假文件或隐瞒事实。我方承诺：我方、我方控股股东（若成立新公司含新公司股东）均不存在拖欠土地出让金等违法违规行为，未因失信行为被纳入国家、省、市公布的联合惩戒名单中；且我方购地资金来源符合资金审查要求；我公司及控股（参股）的各个公司，未参加同一宗地的竞买。若我方违反上述承诺任何情形之一的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除《拍卖成交确认书》，并取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返还。同时，沈阳市自然资源局沈北分局可撤销为我方已办理的规划审批相关手续，并有权解除与我方已签订的《国有建设用地使用权出让合同》。若我方未按《拍卖成交确认书》规定的期限支付成交价款，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1% 交纳违约金；若延期付款超过 60 日，沈阳市自然资源局沈北分局有权取消我方的竞得人资格，竞买保证金不予返

还。

附：1、境内外法人和其他组织的有效身份证明文件；

2、营业执照、房地产开发资质证书原件及复印件

3、法定代表人（负责人）身份证明书、法定代表人（负责人）身份证及复印件；

4、法定代表人（负责人）委托书；

5、委托代理人身份证及复印件；

6、董事会/股东会决定（或上级主管部门批准文件）；

7、公司章程（加盖注册地工商局查档章）；

8、竞买人说明购地资金来源为自有资金且合法的承诺书原件；

9、商业金融机构出具的资信证明原件；

10、挡光补偿承诺书；

11、其它需要提交的资料。

竞买人：（公章）

竞买申请人所属公司/集团（按所属最高一级填写）：

法定代表人（或授权委托人）签名：

联系人：

地址：

邮政编码：

电话：

年 月 日

SYTJ202508005号蒲田路北-3地块

拍卖成交确认书

SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块拍卖成交确认书

确认书号：沈北交字[2025]5 号

签署时间：2025 年 7 月 31 日

签署地点：沈阳市土地交易市场

致：

依照中华人民共和国国土资源部令(第 39 号)《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)》及有关法律、法规的规定，双方签订本成交确认书如下：

一、沈阳市自然资源局于 2025 年 7 月 31 日 10 时在沈阳市土地交易市场举行土地拍卖会，根据现场拍卖结果，贵单位为宗地编号 SYTJ202508005 号蒲田路北-3 地块的竞得人。

二、出让土地的所有权属于中华人民共和国，本次根据法律授权出让的是国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于出让范围。

三、成交地块基本情况：

(一) 土地位置：沈北新区

(二) 具体四至范围以地块宗地图为准

(三) 用地性质：二类居住用地(R2)、商业用地(B1)

(四) 土地面积：48588 平方米(以最终实测宗地图面积为准)

(五) 规划条件及要求：

容积率：不大于 1.5 绿地率：不小于 35% 商业比例：不大于 5%

建筑限高：不大于 60 米

具体规划条件详见《沈北新区蒲田路北-3 地块规划条件》。

相关要求：

关于装配式建筑及成品住宅建设要求详见《沈阳市人民政府办公厅关于

印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》（沈政办发[2018]28号）。

（六）出让年限：住宅 70 年 商业 40 年

（七）竞买保证金数额：3000 万元人民币或等值外币

四、成交价格：

净地成交楼面单价为每建筑平方米人民币 整

（¥ 元/建筑m²），净地成交总价款为

整（¥ 元）。土地成交总价=土地出让面积*本成交确认书

约定的容积率上限*成交楼面单价。

五、付款方式：

地块竞得人在 2025 年 8 月 31 日前支付首付款，即成交总价的 50%（含竞买保证金），余款及分期付款期间的利息在 2026 年 7 月 31 日前全部付清。竞得人需承担分期付款期间的利息，利率按约定的首付款缴款截止日中国人民银行公布的贷款利率计。

对于以外币支付地价款的，土地成交价款外币结汇时限为成交之日起三个月（即，地价款以外币结汇成人民币到达沈阳市自然资源局沈北分局指定账号宽限时限为成交之日起三个月），在此期限内不收取利息；若付款方式约定三个月以上付清成交价款的，竞得人需承担按约定的付款方式在成交之日起三个月到余款缴付截止日期间分期付款的利息，利率按成交之日起三个月截止日中国人民银行公布的贷款利率计。竞得人应在成交确认书规定的时限内自行前往相关部门办理外币结汇业务，并承担相应责任。

该地块约定的相关支付款项的付清日期以到达指定账户为准。

六、签订《国有建设用地使用权出让合同》：

竞得人需在拍卖交易结束后，现场对《国有建设用地使用权出让合同》

中的成交信息及相关条款进行确认，当场签字、盖章。

七、土地交付：

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后 3 个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交地时间顺延，具体详见《蒲田路北-3 地块土地交付条件》。

八、违约责任：

竞得人不能按本成交确认书约定支付土地成交价款及分期付款期间的利息的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项金额的 1‰向沈阳市自然资源局沈北分局缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经催交后仍不能支付成交价款及分期付款期间的利息的，沈阳市自然资源局沈北分局有权解除地块成交确认书，竞得人无权要求返还竞买保证金。

购地资金经审查不符合规定的，取消竞得资格、解除土地出让合同、收回已出让土地，竞买保证金不予返还，三年内不得参加我市土地市场公开竞买。

九、任何一方就本成交确认书发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。为通知的目的，双方的通讯地址如下：

签发人：沈阳市自然资源局沈北分局

地址：沈北新区明珠路 1 号

电话：

传真：

竞得人：

地址：

邮编：

收件人：

电话：

传真：

若竞得人通讯地址发生变更，须在发生变更之日起五日内书面通知签发人，否则签发人不承担因通知迟延送达或不能送达而发生的责任，也不补偿因通知延误或不能送达而造成的损失。如因竞得人通讯地址发生变更致使签发人不能以本成交确认书载明的通讯地址送达的，签发人可以公告送达，自发出公告之日起经过 3 日，即视为送达。

十、竞得人在签订本成交确认书前已充分理解本成交确认书的条款，在本成交确认书签订后不能以任何理由质疑本成交确认书的效力，更不能以此为由要求解除本成交确认书。

十一、因履行本成交确认书或与本成交确认书有关的争议，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向签发人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、本成交确认书的订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

十三、本成交确认书未尽事宜按《国有建设用地使用权出让合同》执行。

十四、本《莆田路北-3 地块拍卖成交确认书》一式八份，双方签字盖章后生效，签发人执二份、竞得人执六份。

(本页无正文)

签发人：沈阳市自然资源局沈北分局 (盖章)

法定代表人/授权委托人(签字)：

地址：沈北新区明珠路1号

竞得人： (盖章)

法定代表人/授权委托人(签字)：

地址：

拍卖主持人：

SYTJ202508005 蒲田路北-3 地块土地交付条件

一、土地交付范围

详见该地块宗地图。

二、土地交付标准

“净地”交付，但法律、法规、规章禁止拆除、迁移的建筑物、固定设施和树木除外。

三、土地交付时间

地块成交后，自竞得人缴纳全部地价款并通过购地资金审查后 3 个月内交付土地，若遇有国家政策调整或其他不可抗力因素，交付时间顺延。

沈北新区蒲田路北-3地块规划条件

编号：沈规条沈北2025-002

地块名称		蒲田路北-3		审批部门	沈阳市自然资源局沈北分局	
控规单元		商贸区控规单元				
地块位置		东至：毓秀街西侧道路红线 西至：天宝街东侧规划绿线 南至：蒲田路北侧规划绿线 北至：蒲欢路南侧道路红线				
用地性质		商业用地（B1），二类居住用地（R2）				
强度指标	建设用地面积	48588平方米 注：以实测宗地图范围为准。				
	容积率	不大于1.5				
	建筑密度(%)	不大于25				
	绿地率(%)	不小于35				
	商业比例(%)	不大于5				
	建筑高度	不大于 60米				
	备注	1. 住宅用地的容积率指标必须大于1.0。 2. 容积率指标含地下商业建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。 3. 无偿移交给承接部门的非营利性居住配套公共服务设施可不计入容积率；非营利性配套设施由行业主管部门确认。				
1. 住宅区户均面积按100㎡/户、户均人口按2.8人/户计算。若报审方案户数超过上述标准，在审批阶段进行校正。 2. 配套公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步验收和同步交付，并按照有关规定和合同约定移交产权。						
基本公共服	类别	项目名称	规模		建设说明	移交承接部门
			建筑面积（㎡）	用地面积（㎡）		
		社区综合服务设施	≥1000			1. 宜沿蒲欢路在地块北侧设置。应与文化活动站、老年人日间照料中心等配套公共服务设施相邻建设。 2. 原则上设置在建筑物一层，有独立的进出通道。 3. 至少有一处使用面积不低于200平方米的单体房间。 4. 公摊面积不得超过30%。
社区居家养老服务设施		≥440			1. 宜沿蒲欢路在地块北侧设置。与集中绿地、医疗卫生等配套公共服务设施相邻建设，保持相对独立。 2. 宜设置在建筑物一层，不应设置在地下室及四层以上，二层、三层的养老服务设	



配套公共服务设施	务设施				施应设置担架电梯或无障碍通道。 3. 应在住宅总规模完成50%前同步建设完成。	
		社区卫生服务设施	——		——	卫生部门
		托儿所	——		——	
		室内社区体育设施	≥200		——	体育部门
		室外社区体育设施	——	≥580	——	
		社区综合文化服务中心	≥300		——	文旅部门
	幼儿园		——		——	教育部门
	市政用途	公厕	≥60		1. 宜沿蒲欢路在地块北侧设置，有独立出入口。 2. 与其他建筑物的间距不低于5米。	城管执法部门
		小型压缩站	——	≥120	1. 宜沿蒲欢路在地块北侧设置。 2. 应相对独立，设置在小区边缘，门前设有车辆通道，垃圾运输车运行、停车作业区长度不小于14m，宽度大于5m。其外墙与相邻建筑物的间距应当大于5m。	
		环卫工人休息室	——		——	
		其他市政设施	——		——	
	便民商业服务设施	菜市场	——		结合商业建筑设置。	
		邮件和快递服务设施	——		——	
		其他商服	——		根据北部副城核心板块配套设施要求，该地块内应设置文创馆、健身馆、文艺餐吧。	
公共活动空间	集中绿地		≥2000	1. 每处不得小于1000m ² ，宽度不应小于8m。 2. 宜布置在地块中部。		
物业管理用房		按照相关文件执行		分期开发建设的，首期配置建筑面积不得少于150平方米，且集中建设。	业主大会	
其他要求		——				

城市建设及建筑设计要求	空间布局	1. 商业建筑应集中、独立布置，且与住宅分离，不得以裙房形式设置。宜在地块北侧、东侧布局。 2. 住宅建筑宜采用西高东低的空间布局，对地块西侧公共开敞空间形成空间围合，最高住宅建筑和最低住宅建筑层差不超过15层。				
	建筑形态与风格	建筑底部宜采用石材、面砖等能够体现北方建筑风格、适合北方气候特征的建筑材料，与周边环境相呼应。				
	建筑退让	1. 商业建筑退让用地红线不得少于12米，临街商业建筑出入口台阶不得突出建筑主体。 2. 如与相邻地界不满足退线要求时，应当签订退界协议。				
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。				
	其他要求	小区应采用通透式围墙，不应采取封闭式围墙。				

交通组织	停车配建	1. 地面机动车停车位数量不超过总机动车为数量的10%，且地面停车位数量不宜超过住宅总套数的10%。 2. 住宅配建停车位要100%建设充电设施或预留建设安装条件，与项目同步交付车位中，配建充电设施的不少于车位总数的10%。 3. 宜集中设置电动自行车停车场，并配置充电控制设施。电动自行车停车位配建指标不少于0.2个/户，具备充电设施的电动自行车停车位数量应不低于40%。
	出入口控制	1. 在地块北侧蒲欢路、东侧毓秀街各设置机动车开口1处，与交叉口间距不小于80米。 2. 人行出入口与机动车出入口不宜联合设置。 3. 出入口宽度双向行驶时不应小于7米，单向行驶时不应小于4米。人行出入口与机动车出入口联合设置的，宽度宜为9米（其中机动车出入口7米，人行出入口2米）。人行出入口单独设置的，宽度宜为4米。 4. 通行货运车辆的出入口应结合道路断面、车型尺寸通过《交通影响评价》确定宽度，出入口宽度不应过大。
	其他要求	规划中涉及地铁的一切事宜应依据地铁部门相关意见开展工作，并为地铁建设预留空间与条件。
市政规划	配套设施	1. 根据地块负荷要求，配建贮水池、泵房、化粪池、开闭站、变电所、电信设施用房、换热站、燃气调压站、5G基站等设施。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。 3. 单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑，应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水：水源引自城北配水厂，管线引自蒲田路DN600mm现状给水管线，经毓秀街新建给水管线接入地块。 污水：排入毓秀街现状D500mm污水管线，排至道义北污水厂处理。 雨水：排入毓秀街现状D2000mm雨水管线，最终排至蒲河。 电力：电源引自66千伏核心变电站，管线引自天宝街现状架空线，接入地块。 电信：管线引自毓秀街现状6孔电信管线，接入地块。 供热：热源可由合心热电厂供给，管线引自天宝街现状2XDN900mm供热管线，接入地块。（以供热协议为准） 燃气：引自天宝街现状DN300mm中压燃气管线，接入地块。
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制
	5G设施	地块内规划1处5G通信基站，应配合运营商为通信基础设施提供建设空间并预留380V电力接引条件。
	其他要求	——
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	地下2层宜以停车、人防及设备等功能为主。
	其他要求	地下建筑或设施出入口的数量及位置须满足安全和防灾相关规范要求，地下建筑或设施露出地面的建筑物或构筑物应与城市地面环境相协调。
		1. 用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）要求。 2. 容积率按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建〔2015〕94号）要求执行。 3. 绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市城市绿化条例》（沈人大发〔2023〕21号）、《城市绿地规划标准》（GB/T51346-2019）要求执行。 4. 配套公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》（建科规〔2020〕7号）要求执行，同时执行下列文件要求。 社区综合服务设施：《中共沈阳市委办公室沈阳市人民政府办公室关于推进城乡社区治理能力现代化的实施意见》（沈委办发〔2020〕1号）； 社区居家养老服务设施：《关于印发〈沈阳市居家养老服务条例〉的通知》（沈人大发

执行文件

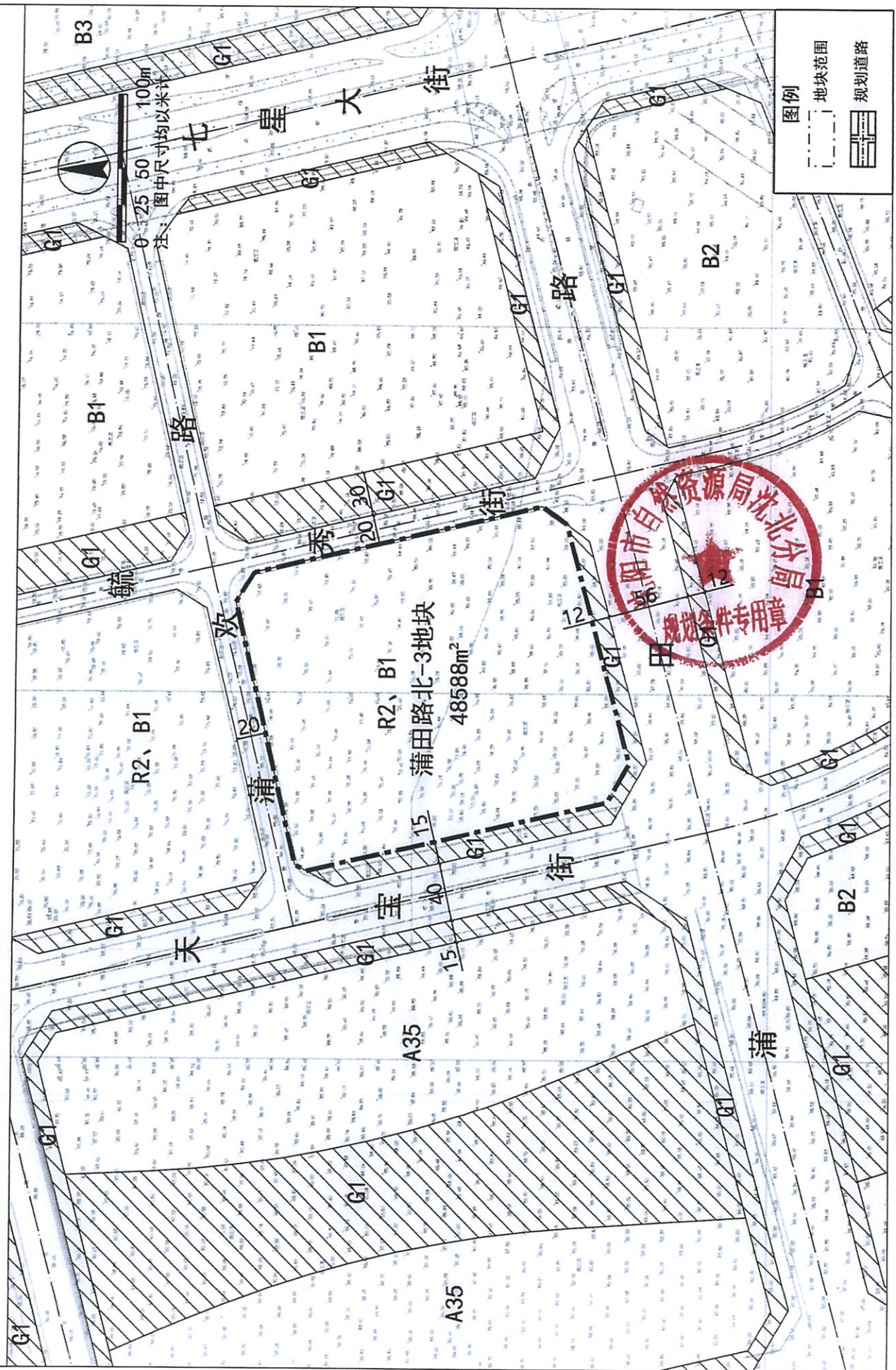
- (2019) 13号)、《市民政局市规土局市建委关于做好社区居家养老服务设施配建工作的通知》(沈民〔2018〕163号)
- 托儿所:《沈阳市人民政府办公室关于印发促进3岁以下婴幼儿照护服务发展实施方案的通知》(沈政办发〔2020〕39号);
- 幼儿园:《市教育局等七部门关于印发〈沈阳市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法〉的通知》(沈教发〔2020〕30号)、《辽宁省幼儿园办园标准(试行)》(辽教发〔2011〕5号);
- 社区体育设施:《城市社区体育设施建设用地指标》(GB-WBH007-2005)
- 社区综合文化服务中心:《中共沈阳市委办公厅 沈阳市人民政府办公厅关于加快构建现代化公共文化服务体系实施意见》(沈委办发〔2017〕45号);
- 物业管理用房:《辽宁省物业管理条例》;
- 公厕、垃圾收集设施:《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》(沈城建发〔2012〕78号)。
5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》(沈规国土发〔2015〕99号)要求执行。
 6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》(沈阳市人民政府令第64号)要求执行。
 7. 停车配建按照《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(2025年修订)》(沈自然资发〔2025〕3号)、《住房和城乡建设部等部门关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》(建科规〔2020〕7号)要求执行。
 8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》(沈政办发〔2021〕12号)、《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知(试行)》、《关于明确电动自行车停放场所规划管控指标要求的通知》(辽自然资办函〔2024〕219号)要求执行。
 9. 出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)、《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)要求执行。
 10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》(沈自然资发〔2019〕148号)要求执行。
 11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发〈沈阳市建设工程海绵城市专篇(章)编制深度要求(试行)〉和〈沈阳市海绵城市设计施工图审查要点(试行)〉的通知》(沈建发〔2020〕24号)要求执行。
 12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑节能节水设计标准》(GB50555-2010)、《建筑中水设计标准》(GB50336-2018)要求执行。
 13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》(沈阳市人大常委会文件 沈人大发〔2011〕15号)等相关规定要求执行
 14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》(沈阳市人民政府令 第20号)、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》(沈政办发〔2011〕43号)要求执行。
 15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》(沈城建发〔2016〕103号)、《沈阳市户外广告设置管理办法》(沈阳市人民政府令第38号)要求执行。
 16. 装配式建筑按照《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》(沈政办发〔2021〕26号)要求执行。
 17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ26-2018)要求执行。
 18. 新建人防工程按照《关于深入落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》(辽人防秘〔2019〕29号)要求执行;人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》(GB 50038-2005)要求执行;涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市民防管理规定》(沈阳市人民政府令 第28号)及《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》要求执行;涉及拆除(报废、改造)人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》(1996年10月29日主席令第78号,2009年8月27日予以修改)、《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》(辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于1998年9月25日审议通过)、《人民防空工程维护管理办法》(国人防办字〔2001〕第210号)等文件要求执行。
 19. 安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》(辽宁省人民政府令335号)文件要求执行。

其他	1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。 2. 户型比例应符合国家相关要求。 3. 报建前，应根据项目实际情况，委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《交通影响评价报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》。
备注	1. 本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。 2. 本规划条件作为建设单位进行规划（建筑）设计和土地审批的必备条件，未经原批准机关同意，不得改变各项要求和指标。如需调整，必须重新向原批准机关申报。 3. 本规划条件包括文本、规划条件附图，图文一体为有效文件。 4. 凡本规划条件未作具体规定的，应按现行有关法规和规范执行，其它未尽事宜以竞买文件为准。

沈阳市自然资源局沈北分局

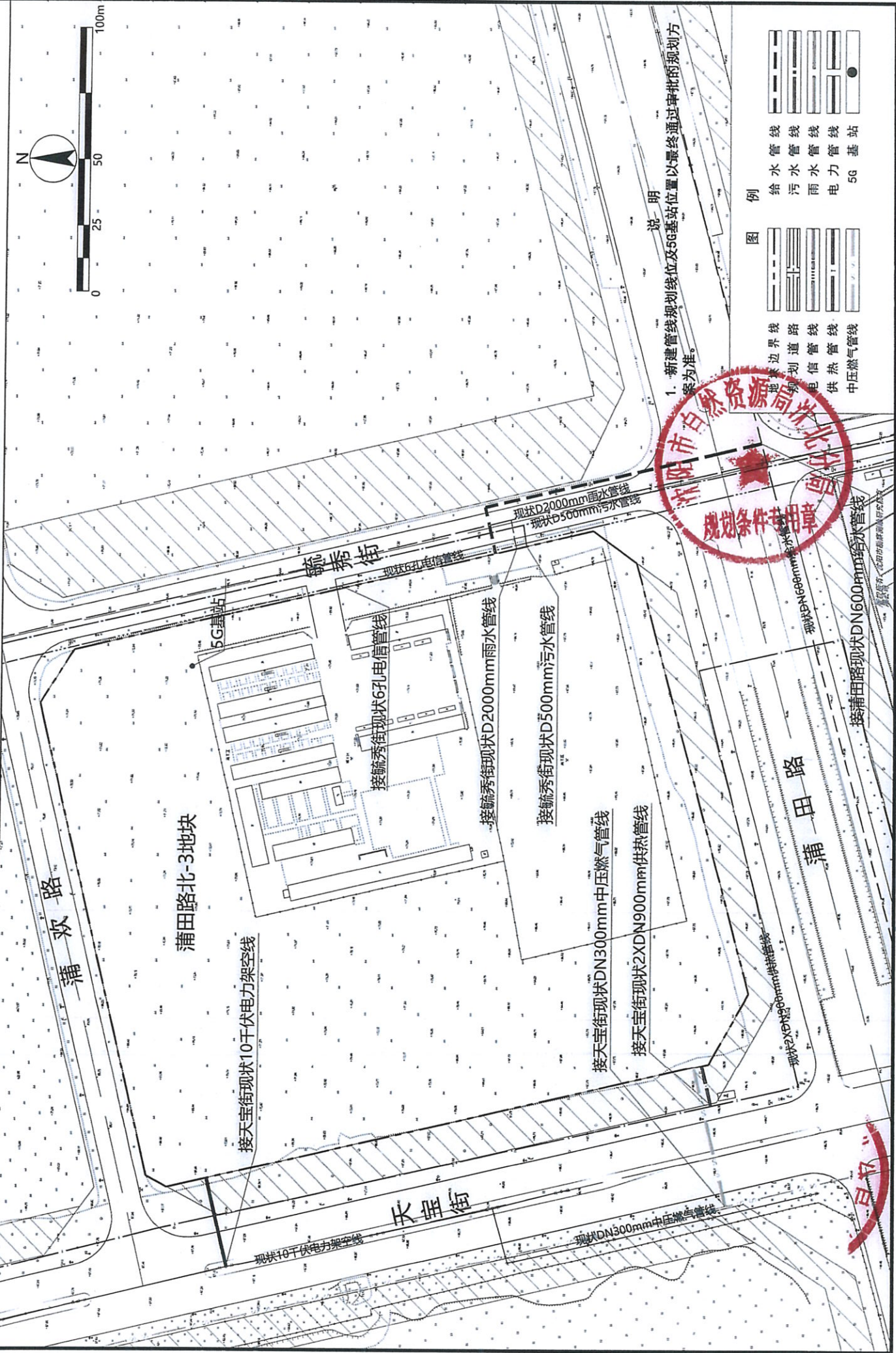
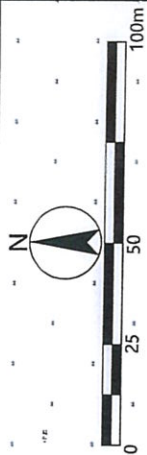
二〇二五年七月专用章

沈北新区蒲田路北-3地块规划条件附图（编号：沈规条沈北2025-002）



专用章

沈北新区蒲田路北-3地块市政管线接入规划图



说明
1. 新建管线规划线位及5G基站位置以最终通过审批的规划方案为准。

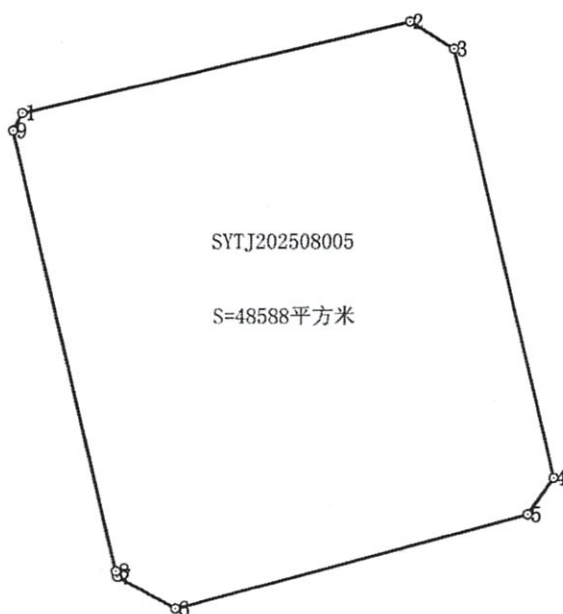
“三审”

宗地图

单位: (m.m²)

权利人:

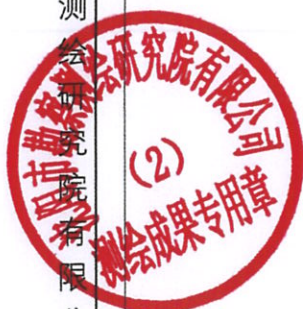
210113011008GB90004W00000000



界址点坐标表

界址点号	X	Y	距离
1	4647066.561	41533250.878	184.63
2	4647108.815	41533430.609	24.02
3	4647096.149	41533451.019	203.37
4	4646898.097	41533497.206	20.60
5	4646881.435	41533485.089	169.66
6	4646837.829	41533321.133	30.62
7	4646852.823	41533294.433	2.71
8	4646855.462	41533293.819	208.47
9	4647058.509	41533246.591	9.12
1	4647066.561	41533250.878	
S=48588平方米 合72.882亩			

沈阳市勘察测绘研究院有限公司



2000国家大地坐标系

2025年5月13日

1:3400

绘图员:花彬

审核员:律师

新申办预售许可项目的商品住房价格 指导规则

对新申办预售许可项目的商品住房，根据不同情况进行价格指导。分期销售的，本期销售均价不得高于该项目前一期指导价格；首次入市的，市房产局将根据项目周边同质可比项目的销售均价，核定该项目预售指导价格，周边无同质可比项目的，开发企业需提供其项目成本、所缴税费及利润等测算情况，由市房产局按照成本法核定项目销售价格。

沈阳市房产局

咨询电话：22973973